

Wohnen mit Wohlfühlgarantie – 4 Zimmer mit Süd-Loggia



Loggia 1

Objektnummer: 960/75178
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	263.000,00 €
Betriebskosten:	255,45 €
USt.:	27,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

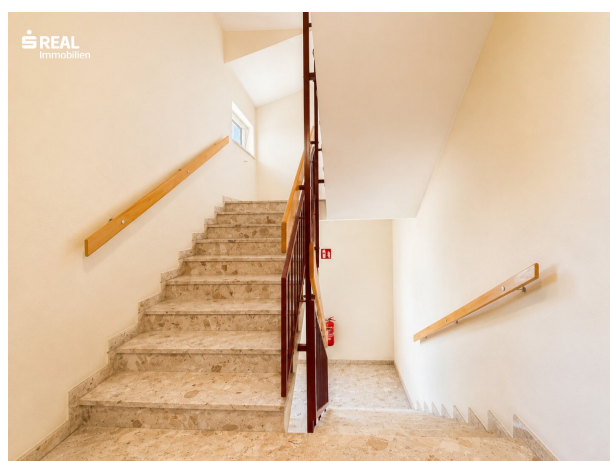




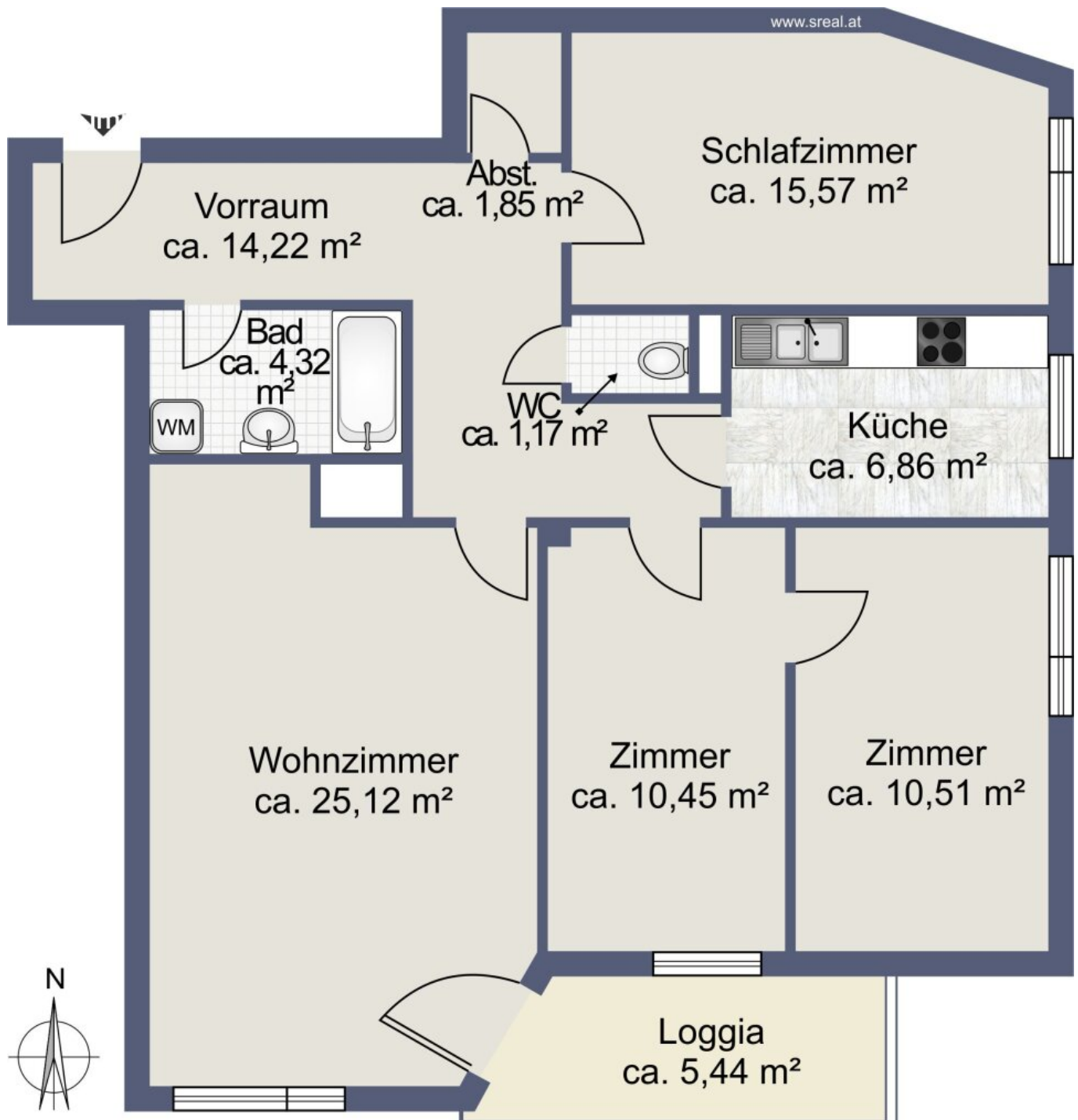




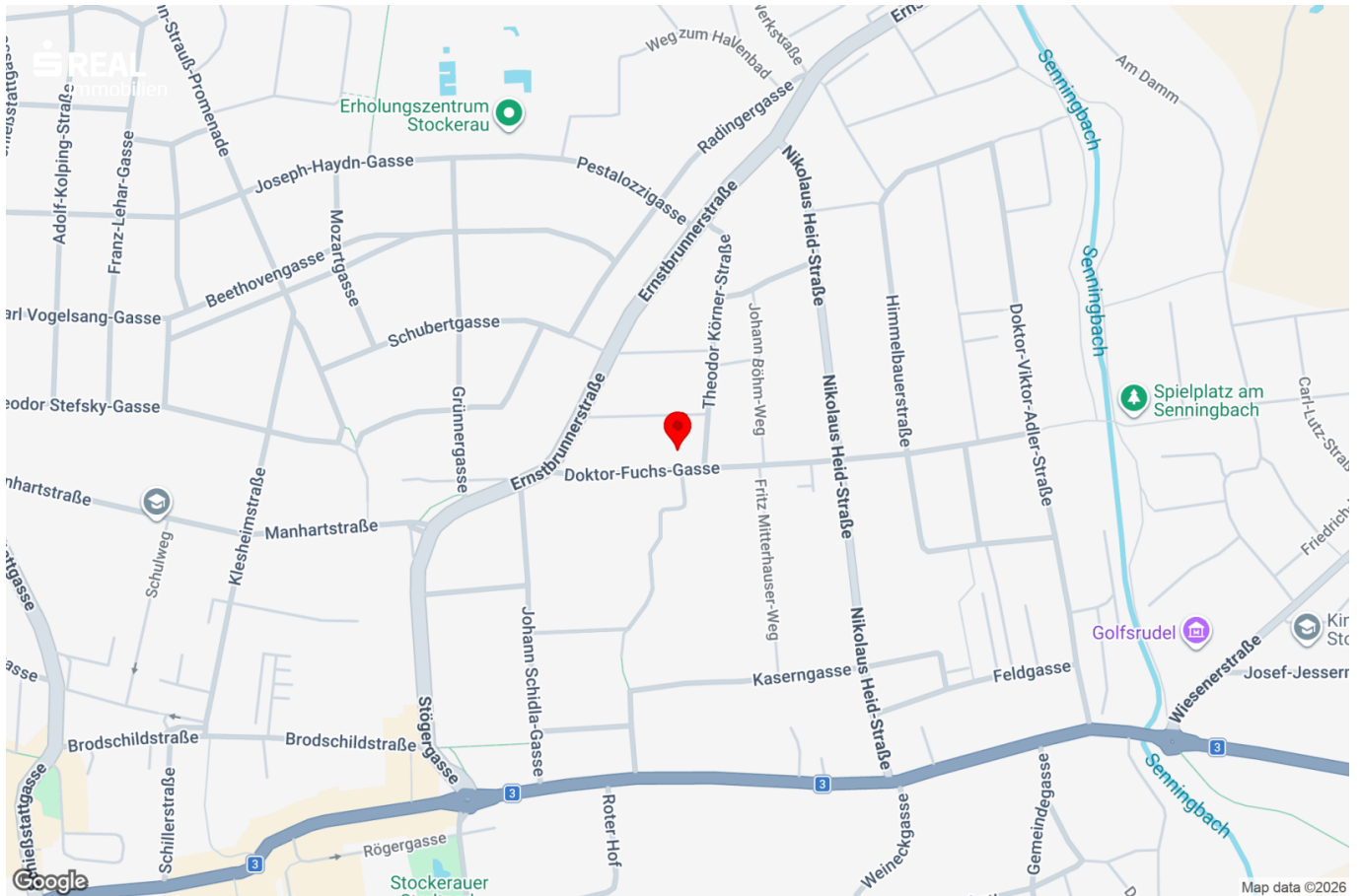








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer der begehrtesten Wohnlagen des Wiener Speckgürtels erwartet Sie diese gepflegte **Eigentumswohnung** mit rund **95,52 m² Wohnfläche** direkt im Herzen von **Stockerau**.

Mit ihrer **durchdachten Raumaufteilung**, hellen Wohnräumen und der hervorragenden Infrastruktur bietet sie ideale Voraussetzungen für **Familien, Paare** oder alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Ihre Wohnideen:

Die Wohnung überzeugt durch einen familienfreundlichen Grundriss und bietet ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen:

- **zentraler Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Spiegelschrank
- **drei vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **ca. 5,4 m² großen Südloggia**
- **voll ausgestattete Einbauküche** mit sämtlichen Geräten, gemütlichem Essplatz und großem Fenster
- **separate Toilette**
- **praktischer Abstellraum**

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines im **Jahr 1986** errichteten Wohnhauses (ohne Lift) und wird mittels **Gas-Etagenheizung** beheizt.

Die **Brennwerttherme** wurde regelmäßig gewartet und **2015 erneuert**, wodurch eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist.

In den Nassräumen, im Vorraum sowie in der Küche wurden pflegeleichte **Fliesen** verlegt, während in den Wohn- und Schlafräumen **moderner Laminatboden** für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die **zweifach verglasten Kunststofffenster** sind mit **Außenrollläden** ausgestattet und bieten neben einem effektiven Sonnen- und Sichtschutz auch zusätzlichen Wohnkomfort und Privatsphäre.

Ein **PKW-Stellplatz** oder **Garagenplatz** kann über die Hausverwaltung gemäß Warteliste **angemietet** werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein **Kellerabteil** sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie einen **Kindergarten**- und **Fahrradabstellraum**. Besonders Familien werden den **Kinderspielplatz** im begrünten **Innenhof** zu schätzen wissen.

Wohnen mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität:

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag. Eine **BILLA-Filiale** befindet sich praktisch vor der Haustüre, der **Bahnhof** Stockerau ist nur rund **1,3 km entfernt** und bietet eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien. Kindergärten, Schulen aller Schulstufen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte liegt außerdem das beliebte **Stockerauer Augebiet** nur etwa **2,5 km entfernt** und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden oder Radtouren im Grünen ein.

Hier vereinen sich großzügiges Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156621?accessKey=6a56>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Neubauprojekts und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.